Die Baubeschränkung

des Straßen- und Platzlandes.

Von

GEORG LUDWIG

Rechtsanwalt in Stuttgart.

STUTTGART 1907.

Die Baubeschränkung

des Straßen- und Platzlandes.

Von

Georg Ludwig

Rechtsanwalt in Stuttgart.

ACAD. LUGD. BAT. BIBL.

STUTTGART 1907.

Nachstehende Arbeit ist als Dissertation von der juristischen Fakultät der Universität Tübingen in ihrer Sitzung vom 8. März 1907 auf Antrag des Referenten, Herrn Prof. Dr. Beling, genehmigt worden.

Druck von Carl Grüninger, K. Hofbuchdruckerei Zu Gutenberg (Klett & Hartmann), Stuttgart.

Inhaltsübersicht.

I.

Grundsatz der Baufreiheit. Beschränkungen derselben im öffentlichen Interesse. Voraussetzungen des öffentlichen Interesses. Entschädigung für die Beschränkungen. Bestimmungen des württembergischen Rechts hinsichtlich der Baubeschränkung des Straßen- und Platzlandes nach den vorangestellten Gesichtspunkten.

II.

Übersicht über das Recht in Preußen, Bayern, Sachsen, Hessen und Baden hinsichtlich

a) des Grundsatzes der Baufreiheit,
b) der Verpflichtung zur Beschaffung der Straßen und Plätze,
c) der Baubeschränkung des Straßen- und Platzlandes,
d) des Enteignungsrechts der Gemeinden,
e) des Umfangs der Entschädigungspflicht.

III.

Notwendigkeit der Baubeschränkung im polizeilichen Interesse; im Interesse des Gemeindeunternehmens des Straßen- und Platzbaues. Bedeutung der Baulinie vom Standpunkt der Polizei und vom Standpunkt des Gemeindeunternehmens aus. Das Bauverbot eine Beschränkung des Eigentums. Vorbehalte des B.G.B. zugunsten der Landesgesetzgebung für polizeiliche Eigentumsbeschränkungen (Art. 111, E.G. z. B.G.B.) und Eingriffe in das Eigentum (Art. 109). Die Baubeschränkung des Straßen- und Platzlandes nicht eine polizeiliche Eigentumsbeschränkung, sondern ein Eingriff in das Eigentum. Unterschied von der Zwangsenteignung im Sinne des

Enteignungsgesetzes. Grundsatz der Entschädigungspflicht gegenüber Eingriffen in das Eigentum. Stellung des Gesetzgebers in Ansehung dieses Grundsatzes. Gründe für eine abweichende Behandlung der Baubeschränkung des Straßen- und Platzlandes. Grundsätzlich zu fordernder Umfang der Entschädigung. Gesetzlich zu bewilligender Umfang der Entschädigung. Überwälzung des Aufwands auf die Interessenten. Der neue Entwurf der württembergischen Bauordnung.

IV. Schlußfolgerungen.

Literaturverzeichnis.

I. Württembergisches Baurecht.

Neue Allgemeine Bauordnung für das Königreich Württemberg von Dr. Friedrich Bitzer. Stuttgart 1872.
Desgl. von L. Schüz. Stuttgart 1890.
Desgl. von Friedrich von Schindler. Stuttgart 1896.
Desgl. von H. Reiff. Stuttgart 1902.

II. Baurecht anderer deutscher Bundesstaaten.

Bauordnung für die K. Haupt- und Residenzstadt München vom 29. Juli 1895, von Wilhelm von Borscht. München 1896.
Münchner Staffelbauordnung vom 20. April 1904, von August Steinhauser. München 1904.
Die bayrische Bauordnung vom 17. Februar 1901, von Dr. Ferdinand Englert. München 1905.
Schlussers bau- und feuerpolizeiliche Vorschriften im Großherzogtum Baden, 4. Aufl., enthaltend die Landesbauordnung vom 1. September 1907. Karlsruhe 1907.
Das badische Ortsstraßenrecht von Dr. Walz. Heidelberg 1900.
Die allgemeine Bauordnung für das Großherzogtum Hessen vom 30. April 1899, von Friedrich Pfaff. Mainz 1899.
Gesetz, die allgemeine Bauordnung betreffend usw., zusammengestellt vom Großh. Polizeiamt Darmstadt. Darmstadt 1900.
Allgemeines Baugesetz für das Königreich Sachsen vom 1. Juli 1900, von Dr. A. Rumpelt. Leipzig 1904.
Bauordnung für die Stadt Dresden, Handausgabe von Kretzschmer. Dresden 1906.
Preußisches Baupolizeirecht, von Dr. Constanz Baltz. Berlin 1900.

Das Gesetz betreffend die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften vom 2. Juli 1875, von R. Friedrichs. 5. Auflage, bearbeitet von Dr. von Strauß und Torney. Berlin 1905.

Dasselbe von Hans Luther. Berlin 1906.

Baupolizeigesetz der Stadt Hamburg vom 23. Juni 1882, Ausgabe von H. Olshausen. Hamburg 1902.

III. Verwaltungs- und Enteignungsrecht u. a.

Anschütz, Der Ersatzanspruch aus Vermögensbeschädigungen durch rechtmäßige Handhabung der Staatsgewalt, im Verwaltungsarchiv, 5. Band.

Biermann, Privatrecht und Polizei in Preußen. Berlin 1897.

Birkmeyer, Enzyklopädie der Rechtswissenschaft. 2. Auflage. Berlin 1904.

Conrad, Handwörterbuch der Staatswissenschaften. 2. Auflage. Jena 1901.

Dierschke, Ortsstatutarische Bauverbote. Berlin 1907.

Eger, Das Gesetz über die Enteignung von Grundeigentum vom 11. Juni 1874 2. Auflage. Breslau 1902.

Fleiner, Über die Umbildung zivilrechtlicher Institute durch das öffentliche Recht. Tübingen 1906.

Fuchs, Das badische Enteignungsgesetz. Tübingen und Leipzig 1901.

Gaupp, Verfassungsurkunde für das Königreich Württemberg. Stuttgart 1887.

Gierke, Deutsches Privatrecht. Leipzig 1905.

Göz, Verfassungsurkunde für das Königreich Württemberg. Tübingen 1906.

Göz, Die Verwaltungsrechtspflege in Württemberg. Tübingen und Leipzig 1902.

v. Holtzendorff, Enzyklopädie der Rechtswissenschaft. 6. Auflage. Leipzig und Berlin 1904.

v. Holtzendorff, Rechtslexikon. 3. Auflage. Leipzig 1881.

Jellinek, System der subjektiven öffentlichen Rechte. 2. Auflage. Freiburg 1905.

Keck, Die Erhebung von Straßenkostenbeiträgen durch die Gemeinden nach württembergischem Recht. Stuttgart 1903.

Layer, Prinzipien des Enteignungsrechtes. Leipzig 1902.

Löning, Lehrbuch des deutschen Verwaltungsrechts. Leipzig 1884.

Luther, Das Gesetz über die Enteignung von Grundeigentum vom 11. Juni 1874. Berlin 1906.

Mandry, Das württembergische Privatrecht. Tübingen 1901.

Mayer, O., Deutsches Verwaltungsrecht. 1895.

Meyer, G., Lehrbuch des deutschen Verwaltungsrechts. 2. Auflage. 1893/94.

Meyer, G., Das Recht der Expropriation. Leipzig 1868.

Mohl, Das Staatsrecht des Königreichs Württemberg. Tübingen 1840.

Neumann, Jahrbuch des deutschen Rechtes.
Sarwey, Das Staatsrecht des Königreichs Württemberg. Tübingen 1883.
Sarwey, Das öffentliche Recht und die Verwaltungsrechtspflege. Tübingen 1880.
Schelcher, Die Rechtswirkungen der Enteignung nach gemeinem und sächsischem Rechte. Freiberg 1893.
Scherer, Die Gesetzgebung des Deutschen Reiches. Erlangen 1899.
Seydel, Das Gesetz über die Enteignung von Grundeigentum vom 11. Juni 1874. 3. Auflage. Berlin 1903.
Sieber, Das Recht der Expropriation mit besonderer Berücksichtigung der schweizerischen Rechte. Zürich 1889.
Stein, Die Verwaltungslehre. Stuttgart 1868.
v. Stengel, Lehrbuch des deutschen Verwaltungsrechts. Stuttgart 1886.
v. Stengel, Wörterbuch des deutschen Verwaltungsrechts. Freiburg i. B. und Leipzig 1894.
Stier-Somlo, Jahrbuch des Verwaltungsrechts.
Stier-Somlo, Die Pflicht des Eigentümers zur Erhaltung seines Eigentums in polizeigemäßem Zustande, im Verwaltungsarchiv 6. Band.
de Weiß, De l'expropriation pour cause d'utilité publique. Lausanne 1897.

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41552713_0070

I.

Die Neue Allgemeine Bauordnung für das Königreich Württemberg vom 6. Oktober 1872 stellt in Art. 1 als obersten Grundsatz des Baurechts den Satz auf, daß das Recht zu bauen ein Ausfluß des Privateigentums ist, und daß dieses Recht durch die öffentliche Gewalt nur insoweit soll eingeschränkt werden dürfen, als dies zur Wahrung der Interessen des Gemeinwesens geboten ist. Dieser Grundsatz ist als ein großer Fortschritt gegenüber dem vorher geltenden Recht bezeichnet worden, wonach die Befugnis zum Bauen in der Hauptsache lediglich von der Bewilligung der Polizeibehörden abhängig gemacht war.

Zur Wahrung der Interessen des Gemeinwesens hat nun das Gesetz teils selbst eine Reihe von Vorschriften getroffen, die den Zweck haben, die Überbauung eines Grundstücks nach der Höhen- und nach der Flächenausdehnung zu beschränken (Art. 23, 28 und 34), teils einen Vorbehalt für anderweitige gesetzliche Bestimmungen gemacht (Art. 1, Art. 30 Abs. 2), welche im öffentlichen Interesse das Baurecht beschränken. Die Möglichkeit, überbaut zu werden, ist nun aber meistens die wertvollste Funktion des Grundstücks. Jede Beschränkung dieser Möglichkeit bedeutet in den meisten Fällen eine mehr oder weniger erhebliche Wertsverminderung. Zwei Fragen sind daher von großer Wichtigkeit, erstens die Frage, wann die Voraussetzungen gegeben sind, unter denen das Baurecht aus Gründen des öffentlichen Rechts beschränkt werden darf, und zweitens die Frage, ob und wann der Eigentümer für die durch die Baubeschränkung verursachte Wertsverminderung seines Grundstücks entschädigt werden muß.

Auf die erste Frage gibt das Gesetz keine Antwort. Der Gesetzgeber hat es vermieden, sich nach dieser Richtung hin selbst Schranken zu setzen. Er geht davon aus, daß wenn er Beschränkungen des Baurechts aufstellt, dieselben durch das öffentliche Interesse geboten sind, oder daß er nur dann solche Beschränkungen aufstellt, wenn sie durch das öffentliche Interesse geboten sind.

Auf die zweite Frage gibt das Gesetz eine Antwort. Es bestimmt in Art. 6 Abs. 2, daß in einer Reihe von Fällen dem Eigentümer für die Beschränkung seines Baurechts keine Entschädigung gebührt. Wenn nach dem Ortsbauplan oder Ortsbaustatut eine Straße nur auf einer Seite mit Gebäuden besetzt werden, also das auf der anderen Seite der Straße gelegene Grundstück ganz oder auf eine gewisse Tiefe unüberbaut bleiben soll (Art. 9 Abs. 3), wenn Gebäude von Waldungen, Lager-, Holzabstoß- und Wasenplätzen, Eisenbahnlinien, Landstraßen, öffentlichen Wassern, Friedhöfen eine bestimmte Entfernung einhalten, also die innerhalb der Entfernungsgrenze liegenden Grundstücke unüberbaut bleiben müssen (Art. 31), wenn auf einem Grundstück, das nach dem Ortsbauplan für eine Straße oder einen öffentlichen Platz bestimmt ist, von Feststellung des Ortsbauplans an keine Neu-, Um- oder Ausbauten mehr ausgeführt werden dürfen (Art. 6 u. 7), so sind das Beschränkungen, die den Eigentümer sehr schwer treffen können. Wenn das Gesetz bestimmt, daß in diesen Fällen für die Beschränkung keine Entschädigung zu gewähren sei, so rechtfertigen dies die Motive[1] mit dem Satz, daß hier „wie bei anderen polizeilichen Beschränkungen der Eigentumsbenützung das Privatinteresse dem öffentlichen sich unterordnen“ müsse, oder daß es beim geltenden Recht verbleiben solle, da die Straßen eine wesentliche Bedingung für eine entsprechende Benützung der Häuser selbst bilden und ein Grundeigentümer, dessen Grundstück von der Straße durchschnitten werde, in der Regel noch dadurch erheblichen Gewinn

[1] Vergl. Bitzer, Neue Allg. Bauordnung. Stuttgart 1872. S. 94 ff.

mache, daß der übrige Teil seines Grundstücks in einen an der Straße liegenden Bauplatz umgewandelt werde. In diesen Sätzen sowenig wie in dem übrigen Inhalt der Gesetzesmaterialien ist ein sicheres Kriterium zur Unterscheidung der Fälle zu finden, in welchen Entschädigung gewährt werden soll und in welchen nicht. So interessant es wäre, die Frage allgemein zu erörtern, wann für eine Baubeschränkung Entschädigung[1] zu gewähren sei, so will die vorliegende Arbeit doch nur auf einen einzelnen Fall einer Baubeschränkung eingehen, nämlich den Fall der Baubeschränkung desjenigen Geländes, das nach dem Ortsbauplan zu einer öffentlichen Straße oder einem öffentlichen Platz bestimmt ist. Es rechtfertigt sich, diesen Fall aus allen herauszugreifen und für sich allein zu behandeln, weil er praktisch oft zu Schwierigkeiten führt. Nach Art. 13 Abs. 1 der Bauordnung obliegt nämlich die Herstellung der durch öffentliches Bedürfnis geforderten Ortsstraßen und öffentlichen Plätze, sowie die Unterhaltung derselben, soweit nicht Dritte vermöge besonderen Rechtstitels dazu verpflichtet sind, der Gemeinde. Zur Erfüllung dieser gesetzlichen Verpflichtung ist die Gemeinde genötigt, das erforderliche Gelände zu erwerben, und zwar, soweit es ihr nicht freiwillig abgetreten wird, im Wege der Zwangsenteignung. Sowohl bei der freihändigen Erwerbung als bei der Zwangsenteignung solchen Geländes erhebt sich dann vielfach die Frage, ob dafür die Preise zu bezahlen sind, welche für Bauplätze gleicher Art und Lage bezahlt zu werden pflegen, oder ob durch die Ortsbauplanfeststellung das Straßen- und Platzland zu einem gesetzlich unüberbaubaren Gelände geworden ist mit der Wirkung, daß die Möglichkeit baulicher Ausnützung bei der Wertsbemessung außer Betracht zu bleiben hat.

Die Bauordnung unterscheidet zwischen „einer bisher nicht überbauten Grundfläche“ (Art. 6) und zwischen einer Grund-

---

[1] Vergl. Eger, Das Gesetz über die Enteignung von Grundeigentum vom 11. Juni 1874. Bd. I. S. 443 ff.; Scherer, Die Gesetzgebung des Deutschen Reiches. Erlangen 1899. 1. Teil. Bd. VIII. S. 88 ff.

fläche, welche zur Zeit der Ortsbauplanfeststellung mit „bestehenden Bauwesen“ besetzt ist (Art. 7).

1. Auf einer bisher nicht überbauten Grundfläche, welche nach dem Ortsbauplane zu einer Ortsstraße oder zu einem nicht mit Gebäuden zu besetzenden öffentlichen Platze bestimmt ist, darf von Feststellung dieses Planes an kein Bauwesen mehr errichtet werden [1].

Der Eigentümer kann die Fläche bis zur Abtretung an die Gemeinde benützen und mit einer dem Bedürfnisse entsprechenden Einfriedigung versehen. Er darf auch solche Bauten auf derselben errichten, welche die Polizeibehörde unter der Bedingung, daß auf ihr Verlangen der Eigentümer dieselben zu jeder Zeit auf seine Kosten wieder zu entfernen habe und unter Sicherstellung der Gemeinde gegen jeden daraus entspringenden Schaden besonders gestattet.

Wann die Abtretung der Fläche an die Gemeinde zu erfolgen habe, bestimmt die Bauordnung nicht. Die Gemeinde kann danach die Abtretung gegen den Willen des Eigentümers nur nach Maßgabe der Grundsätze über die Zwangsenteignung auswirken. Der Eigentümer seinerseits kann die Abnahme der Fläche von der Gemeinde nicht verlangen, mit Ausnahme des Falles, wenn das Grundstück zu einem öffentlichen Platz bestimmt und die Grundfläche zu den den Platz umgebenden Straßenteilen erworben ist.

Für die oben beschriebene „Beschränkung seines Baurechts“ gebührt dem Eigentümer keine Entschädigung.

2. Wenn auf einer Grundfläche, welche nach dem Ortsbauplan zu einer Ortsstraße oder einem nicht mit Gebäuden zu besetzenden öffentlichen Platze bestimmt ist, zur Zeit der Feststellung des Planes „bestehende Bauwesen“ oder „ältere Bauwesen“ sich befinden, so dürfen dieselben nicht mehr in einer dem Ortsbauplane zuwiderlaufenden Weise erweitert oder erhöht

[1] Ob dieses Bauverbot auch für die Gemeinde nach der Erwerbung des Straßenlandes gilt, ist zweifelhaft. Vergl. Reiff, Neue Allg. Bauordnung. Stuttgart 1902. A. 3 zu Art. 6.

werden. Wenn eine Erneuerung oder eine dieser gleichzuachtende Veränderung stattfindet oder notwendig ist, so ist der Ortsbauplan einzuhalten. Es ist also eine Erhaltung des bestehenden Zustandes, falls sie nicht unter den Begriff einer der Erneuerung gleichzuachtenden Veränderung fällt, zulässig.

Wann, abgesehen von diesen Beschränkungen, der Ortsbauplan durchgeführt, das bestehende Bauwesen demselben angepaßt werden soll, bestimmt die Bauordnung nicht. Die Gemeinde kann nach Maßgabe der Grundsätze über die Zwangsenteignung die Durchführung des Ortsbauplans betreiben. Der Eigentümer kann bloß dann die sofortige Abnahme der zu der Straße oder dem öffentlichen Platze erforderlichen Fläche gegen volle Entschädigung von der Gemeinde verlangen, wenn ihm der Wiederaufbau eines Bauwesens auf der seitherigen Grundfläche untersagt wird, weil es sich um eine Erneuerung oder eine dieser gleichzuachtende Veränderung handelt, die mit dem Ortsbauplan nicht vereinbar ist.

Auch bei bestehenden Bauwesen tritt nach Vorstehendem infolge der Planfeststellung eine Beschränkung des Baurechts ein. Nach dem Wortlaut des Gesetzes ist es aber zweifelhaft, ob und inwieweit in diesem Fall eine Entschädigung für die Beschränkung zu gewähren ist. Nach einer Entscheidung des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 8. Oktober 1896 (Jahrb. der württ. Rechtspflege. Bd. IX. S. 131 ff.) wäre in dem letzterwähnten Fall, wenn nämlich der Eigentümer sofortige Abnahme der Fläche gegen volle Entschädigung zu verlangen berechtigt ist, weil ihm der Wiederaufbau eines Bauwesens auf der seitherigen Grundfläche untersagt wird, Ersatz zu leisten für die Beschränkung des Baurechts, der Baumöglichkeit, d. h. Ersatz für die Entziehung aller derjenigen Vorteile, welche dem Eigentümer aus der Möglichkeit, sein Grundstück, so wie es ist, als Bauplatz nutzbar zu machen, erwachsen. Wenn diese Meinung des Oberlandesgerichts richtig ist, wird wohl auch in dem Falle für die Beschränkung des Baurechts Ersatz zu leisten bezw. Entschädigung wie für Bauplatz zu gewähren sein, wenn die Gemeinde

zur Durchführung des Ortsbauplans gegen ein bestehendes Bauwesen die Zwangsenteignung betreibt. Denn auch das Gesetz betreffend die Zwangsenteignung verlangt volle Entschädigung, und diese kann nicht wohl anders bemessen werden, wenn die Gemeinde die Abtretung verlangt, als wenn der Eigentümer die Abnahme verlangt. Ob der Eigentümer dafür Entschädigung anzusprechen hat, daß er sein Bauwesen nach der Planfeststellung nicht mehr in einer dem Ortsbauplan zuwiderlaufenden Weise erweitern oder erhöhen darf, ist noch die Frage. Sie wird mangels einer gegenteiligen Bestimmung zu verneinen sein.

Das geltende Recht läßt sich kurz in folgende Sätze zusammenfassen:

Nach der Feststellung des Ortsbauplans dürfen die in die projektierten Ortsstraßen und öffentlichen Plätze fallenden Flächen über den bestehenden Zustand hinaus nicht mehr mit Gebäuden besetzt werden. Diese Beschränkung des Eigentümers in der baulichen Ausnützung seines Grundstücks dauert so lange, bis die Gemeinde ihm dasselbe abnimmt. Eine Entschädigung für die Beschränkung hat er nicht anzusprechen. Wann ihm das Grundstück abgenommen werden soll, hat die Gemeinde zu bestimmen, für welche das Bedürfnis der Straßen- oder Platzherstellung maßgebend ist. Nur unter gewissen Voraussetzungen hat der Eigentümer das Recht zu verlangen, daß ihm die Fläche von der Gemeinde abgenommen werde.

Für die Erwerbung hat die Gemeinde bei bisher nicht überbauten Grundflächen den Preis nicht bebaubaren Landes, bei mit bestehenden Bauwesen besetzten oder besetzt gewesenen Grundflächen den Preis von Bauland zu bezahlen.

Es ist die Frage, ob diese Regelung, insbesondere der Ausschluß einer Entschädigung für die Beschränkung des Eigentümers und eine unterschiedliche Bemessung der Entschädigung insbesondere für die Entziehung des Eigentums bei einer bisher nicht überbauten Grundfläche und bei bestehenden Bauwesen nach allgemeinen Gesichtspunkten gerechtfertigt ist.

II.

Wenn man die Rechtsordnungen anderer deutscher Staaten[1] vergleicht, so findet man zwei grundsätzlich voneinander verschiedene Regelungen. Die eine ist in Bayern, die andere außer in Württemberg in Preußen, Hessen und Baden vertreten. Sachsen hat eine aus den beiden verschiedenen Systemen gemischte Regelung getroffen.

Was das Baurecht anbelangt, so gehen alle genannten Rechtsordnungen ausgesprochen oder stillschweigend davon aus, daß der Eigentümer vermöge seines Eigentumsrechts nach seinem Ermessen zu bauen berechtigt ist, soweit ihm nicht aus Gründen des öffentlichen Wohles Schranken gesetzt sind. Der wesentliche Unterschied liegt darin, daß nach dem bayrischen Recht die Beschaffung, Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsräume grundsätzlich dem bauenden Eigentümer obliegt[2], während nach preußischem, hessischem und badischem wie nach württembergischem Recht diese Aufgabe der Gemeinde zugewiesen ist. In Sachsen liegt Beschaffung und Herstellung der öffentlichen Verkehrsräume grundsätzlich dem Bauherrn insoweit ob, als er ihrer zur Bebauung seines Grundstücks bedarf. Die Erfüllung dieser Verpflichtung des Bauherrn ist gesetzliche Baubedingung. Die Gemeinde hat jedoch das Recht, die Aufgabe an Stelle des in erster Linie verpflichteten Bauherrn selbst auszuführen, vorbehältlich des Kostenersatzes, oder für Rechnung des Bauherrn ausführen zu lassen.

---

[1] Eine Übersicht über die in ausländischen Staaten in Betracht kommenden Gesetze usw. siehe bei de Weiß, De l'expropriation pour cause d'utilité publique, Lausanne 1897, S. 16 ff.; auch Sieber, Das Recht der Expropriation, Zürich 1889, S. 22 ff.

[2] Die Gemeinde ist nicht zur Herstellung von Straßen verpflichtet, vergl. von Kahr, Bayr. Gemeindeordnung. München 1896. S. 382.

Der grundsätzliche Unterschied hinsichtlich der Verpflichtung zur Beschaffung und Herstellung der Verkehrsräume hat zur Folge eine Reihe von Verschiedenheiten hinsichtlich der Zuständigkeit, des Verfahrens und der Wirkungen der Bauplanfeststellung. In München wie in Bayern überhaupt ist der Initiative der Grundeigentümer hinsichtlich der Baulinienfeststellung ein weiter Spielraum eingeräumt. Die endgültige Feststellung erfolgt durch Regierungsbehörden. Den Gemeindebehörden ist nur Gelegenheit zur Vertretung etwaiger Gemeindeinteressen gegeben, teilweise ist ihnen die Instruktion der Anträge auf Baulinienfeststellung übertragen [1].

Auch in Sachsen [2] ist für die Initiative der Grundeigentümer Raum gelassen, und, wiewohl die Feststellung der Bebauungspläne im Wege Ortsgesetzes zu erfolgen hat, der Baupolizeibehörde durch die Befugnis der Instruktion und der Genehmigung ein maßgebender Einfluß eingeräumt.

In Preußen, Hessen und Baden ist wie in Württemberg die Aufstellung der Bebauungspläne Sache der Gemeindebehörden [3] unter mehr oder weniger maßgebender Mitwirkung der Regierungsbehörden.

Die Konsequenz der mehrerwähnten grundsätzlichen Verschiedenheit zeigt sich insbesondere in der sogen. negativen Wirkung der Planfeststellung. So bezeichnet man das mit der Planfeststellung in Kraft tretende Verbot, auf den in die projektierten Straßen und Plätze fallenden Flächen Neu-, Um- oder Ausbauten zu errichten.

---

[1] Münchner Bauordnung. Herausgegeben von Borscht. München 1896. §§ 76 ff. Bayrische Bauordnung. Ausgabe von Englert. 2. Aufl. München 1905. §§ 58 ff. Vergl. auch Steinhauser, Münchner Staffelbauordnung. München 1904. S. 14 ff.

[2] Allg. Bauges. für das Königreich Sachsen. Ausgabe von Rumpelt. Leipzig 1904. §§ 15 ff.

[3] Daß die Zuständigkeit zur Fluchtlinienfestsetzung Ausfluß des Selbstverwaltungsrechts der Gemeinden sei, ist besonders bei Dierschke, Ortsbaustatutarische Bauverbote, Berlin 1907, S. 47 f. betont.

Die Münchner Bauordnung und die bayrische Bauordnung kennen eine Beschränkung des Eigentümers in der Benützung der zwischen den Fluchtlinien liegenden Fläche nicht. Sie enthalten lediglich die Vorschrift, daß bei baulichen Anlagen die Baulinie einzuhalten ist. Zum Begriff der Einhaltung der Baulinien gehört, daß seitens des Bauunternehmers

a) nicht nur mit der Front der Vordergebäude bezw. der Einfriedigung auf die Baulinie zurück-, bezw. auf dieselbe vorzurücken, sondern auch zugleich

b) der zur Straße fallende Grund und Boden von den darauf befindlichen Gebäuden frei zu machen und

c) der Grund zur Straße abzutreten bezw. der etwa innerhalb der Baulinie gelegene tatsächlich noch zur Straße gehörige Grund als Bauplatz zu erwerben ist[1].

Da nach bayrischem Recht nur nach vorgängiger Feststellung einer Baulinie und nur dann gebaut werden darf, wenn der bauende Grundeigentümer den erforderlichen Verkehrsraum beschafft und hergestellt hat, so wird tatsächlich erreicht, daß die in die projektierten Straßen und öffentlichen Plätze fallenden Flächen nicht bebaut werden können, ohne daß der Gesetzgeber es notwendig hätte, deren Eigentümer eine Beschränkung aufzuerlegen.

Sachsen hat zwar grundsätzlich auch dem Bauherrn die Beschaffung der Verkehrsräume als gesetzliche Baubedingung auferlegt. Trotzdem aber hat das sächsische wie das preußische, hessische, badische und württembergische Recht an die Planfeststellung die gesetzliche Wirkung geknüpft, daß von einem bestimmten Zeitpunkt der Planfeststellung an eine Beschränkung des Eigentümers der in die projektierten Straßen und Plätze fallenden Fläche eintritt in der Weise, daß Neu-, Um- und Ausbauten über die Fluchtlinie hinaus nicht mehr zulässig sind. Über die Art, in welcher der Eigentümer sonst die Fläche bis zum Zeitpunkt der Abtretung an die Gemeinde benützen darf,

[1] Borscht, S. 33.

haben die einzelnen Rechtsordnungen verschiedene Bestimmungen getroffen, die aber nicht wesentlich voneinander abweichen. Zu bemerken ist, daß Baden über die negative Wirkung der Planfeststellung keine ausdrückliche Bestimmung getroffen hat. Das badische Gesetz behandelt es als selbstverständlich, daß mit dem Augenblick der Planfeststellung Sicherheit gegeben sein muß gegen Veranstaltungen, welche die vorgesehene allgemeine Benützung der Fläche zu vereiteln oder deren für später in Aussicht genommene Eröffnung zu erschweren geeignet sind[1].

Die Planfeststellung hat nach sächsischem, preußischem, hessischem, badischem und württembergischem Recht eine weitere Wirkung, die sie nach bayrischem Recht nicht hat, nämlich die, daß die Gemeinde hinsichtlich der durch die festgesetzten Straßenfluchtlinien für Straßen und Plätze bestimmten Grundfläche das Enteignungsrecht erhält. Der Umfang und die Voraussetzungen dieses Enteignungsrechts sind in den einzelnen Rechtsordnungen verschieden bestimmt, die Unterschiede interessieren aber hier nicht näher. Im Gegensatz zu diesen Rechtsordnungen hat das bayrische Recht für Ortsstraßen als solche, d. h. wenn nicht anderweitige, z. B. gesundheits- oder sicherheitspolizeiliche Gründe vorliegen, kein Zwangsenteignungsrecht gewährt. Der Grund ist darin zu suchen, daß nicht die Gemeinde, sondern der Bauunternehmer den Straßenplatz zu beschaffen hat.

Die Beschränkung des Eigentümers in der baulichen Ausnützung seines Grundstücks dauert so lange, bis ihm das Grundstück von der Gemeinde abgenommen wird. Abgesehen von der Erwerbung auf Grund freier Verständigung zwischen Eigentümer und Gemeinde bestimmt in der Regel die Gemeinde den Zeitpunkt, in welchem sie die Straßen- und Platzflächen erwerben will. Sie muß dieselben spätestens erwerben, wenn sie zur Herstellung der Straßen und Plätze verpflichtet ist. Nach den

[1] Walz, Das badische Ortsstraßenrecht. Heidelberg 1900. S. 293 ff.

einen Rechtsordnungen wird ihr auch erst dann das Zwangsenteignungsrecht zugestanden, nach anderen Rechtsordnungen ist die Gemeinde vom Augenblick der Planfeststellung an jederzeit in der Lage, die Straßen- und Platzflächen an sich zu ziehen. Für den Grundeigentümer ist es unter Umständen sehr mißlich, wenn ihm das Grundstück längere Zeit nicht abgenommen wird, in dem er ein Kapital angelegt hat, das wegen der Unmöglichkeit baulicher Ausnützung und wegen der Erschwerung anderweitiger Veräußerung nicht oder nur sehr beschränkt nutzbar gemacht werden kann. Deswegen gewähren die meisten Rechtsordnungen dem Grundeigentümer das Recht, unter gewissen Voraussetzungen zu verlangen, daß die Gemeinde das Straßen- und Platzland übernehme. Dieses Recht trifft in verhältnismäßig seltenen Fällen zu[1], die Bestimmungen wollen nur die augenfälligsten Härten ausschließen.

Die wichtigste Frage ist die, wie in den verschiedenen Rechtsordnungen die Entschädigung für das nach dem Ortsbauplan für Straßen und öffentliche Plätze bestimmte Gelände zu bemessen ist. Für die eigentliche Baubeschränkung, d. h. dafür, daß der Eigentümer vom Augenblick der Planfeststellung bis zur Abnahme der Grundfläche an ihrer baulichen Ausnützung verhindert wird, wird nach den meisten Rechtsordnungen keine Entschädigung gewährt. Erst für die Entziehung des Eigentums muß Entschädigung gewährt werden, und es ist die Frage, ob die Fläche gesetzlich als unbebaubare, oder aber je nach den Verhältnissen, nach ihrem tatsächlichen Wert zu entschädigen ist. Bei der Erwerbung auf Grund freier Vereinbarung spielt die Frage ja keine entscheidende Rolle, vielmehr sind bloß für

[1] Insbesondere, wenn es sich um Baubeschränkungen bisher bebauter Grundstücke handelt. Hamburg gewährt dem Eigentümer das Recht, jederzeit die „Abtretung“ zu verlangen, vergl. § 107 des Baupolizeigesetzes der Stadt Hamburg vom 23. Juni 1882. Das Zürcher Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen vom 23. April 1893 gewährt in § 29 dem Eigentümer nach Ablauf von 5 Jahren von Bekanntmachung der Baulinie an ein Heimschlagsrecht.

den Fall der zwangsweisen Entziehung durch die Gemeinde bezw. den Fall Bestimmungen getroffen, daß der Eigentümer das Recht hat, von der Gemeinde die Abnahme der Straßen- und Platzfläche gegen Entschädigung zu verlangen. Für die Zwecke der vorliegenden Arbeit ist die Frage unerheblich, ob unter gewissen Voraussetzungen außer der in die Fluchtlinien fallenden Fläche auch der übrige Teil des Grundstücks von der Gemeinde zu übernehmen ist oder nicht. Die Frage kann auf sich beruhen. Hier soll nur auf die Frage eingegangen werden, ob die mit der Planfeststellung eintretende Baubeschränkung bei der Bemessung der Entschädigung als wertvermindernd in Rechnung gestellt werden darf oder nicht.

Das sächsische allgemeine Baugesetz bestimmt in § 76 für die auf Grund dieses Gesetzes zu leistenden Geldentschädigungen allgemein, daß deren Festsetzung und Leistung sich nach den Bestimmungen über das Enteignungsverfahren richte. Das sächsische Enteignungsgesetz vom 24. Juni 1902 (G.V.Bl. S. 153) erhält in § 91 die Vorschriften der §§ 37, 54—76 Abs. 1 und 182 des Baugesetzes ausdrücklich aufrecht. In allen übrigen Beziehungen, also namentlich in Ansehung der Entschädigungsleistung, gelten gegenwärtig die Vorschriften des Enteignungsgesetzes. Den Gemeinden ist aber vorbehalten worden, für Enteignungen in Bauangelegenheiten im Sinne der §§ 59, 67, 68 und 72 des allgemeinen Baugesetzes in Ansehung der Berücksichtigung der infolge des Unternehmens eintretenden Wertserhöhungen und Wertsminderungen oder der Anrechnung von Vorteilen auf die Entschädigungsleistung etwas anderes, als in den §§ 23 und 24 des Enteignungsgesetzes vorgesehen ist, durch Ortsgesetz zu bestimmen[1]. In Sachsen ist danach bei der Enteignung nach neuerem Recht wie nach früherem Recht für

[1] Über das frühere Recht vergl. von Bosse, Die Wirkung eines Bebauungsplanes, in Zeitschrift für Rechtspflege und Verwaltung, N. F., 38. Bd., S. 97, und Schelcher, Die Rechtswirkungen der Enteignung, Freiberg i. S. 1893, insbesondere S. 327.

die Regel volle Entschädigung zu leisten, der Wert des enteigneten Gegenstandes, der sogen. persönliche Schaden insbesondere und der entgehende Gewinn zu ersetzen. Wertsverminderungen, die der enteignete Gegenstand erst infolge der Ausführung des Unternehmens erfährt, sind bei der Entschädigung nicht zu berücksichtigen[1]. Die Frage, ob ein Grundstück Bauland ist oder nicht, ist nicht von dem Bestehen eines Bebauungsplanes abhängig. Ein Grundstück kann also bei Feststellung des Bauplanes bereits Bauland sein, und muß dementsprechend bei der Enteignung als solches entschädigt werden, wofern nicht ausdrücklich Gegenteiliges bestimmt ist. Allerdings wird die planmäßig zum öffentlichen Verkehrsraum bestimmte Grundfläche nicht mehr die Eigenschaft als Bauland erwerben, wenn sie dieselbe zur Zeit der Planfeststellung noch nicht hat. Aber durch die Planfeststellung kann sie den Wert von Bauland nicht verlieren, wenigstens im Hinblick auf die bei der Enteignung zu gewährende Entschädigung nicht.

Das preußische Fluchtliniengesetz bestimmt in § 13, daß für Entziehung oder Beschränkung des von der Festsetzung neuer Fluchtlinien betroffenen Grundeigentums nur in drei Fällen Entschädigung gefordert werden kann. Wie hoch in diesen Fällen die Entschädigung zu bemessen sei, ist nicht ausdrücklich gesagt. Es ergibt sich auch aus der Bezugnahme auf die Bestimmungen des Zwangsenteignungsgesetzes in § 14 nichts über die Höhe der zu leistenden Entschädigung, da hier nur die Vorschriften betreffend das Verfahren zur Feststellung der Entschädigung gemeint sind. §§ 8 und 9 des Zwangsenteignungsgesetzes sind nicht ausdrücklich in Bezug genommen, die bei Zwangsenteignung Ersatz des vollen Werts des abzutretenden Grundstücks vorschreiben. Es muß aber in dieser Beziehung auf das Enteignungsgesetz als das die Enteignung im allgemeinen

---

[1] Als Beispiel einer abweichenden lokalen Regelung ist anzuführen § 13 der Bauordnung für die Stadt Dresden vom 22. Dezember 1905, vergl. Handausgabe von Kretzschmar, S. 45 ff.

regelnde Gesetz zurückgegangen werden[1]. Die Judikatur hat stets daran festgehalten, daß bei der Entziehung des Grundeigentums gemäß § 11 des Fluchtliniengesetzes im Wege der Zwangsenteignung die Entschädigung mit Rücksicht auf etwa vorhandene Bauplatzeigenschaft festzustellen ist, und die durch den Plan eingetretene Bestimmung des betreffenden Teiles des Grundstücks, zur Straße gezogen zu werden, worauf die Bebauung ausgeschlossen, bei der Schätzung des enteigneten Grundstücks als wertvermindernd nicht berücksichtigt werden dürfe[2]. Bebauungsplan und Enteignung zwecks seiner Ausführung sind einheitlich, ersterer ist nur, wie jedes Projekt einer Neuanlage, Vorbereitung der letzteren[3]. Wenn vielfach gesagt ist, für die Abschätzung des Straßenlandes sei der Zeitpunkt der Fluchtlinienfeststellung maßgebend[4], so ist das nur so zu verstehen, daß eine seit dem Zeitpunkt und infolge der Fluchtlinienfestsetzung eingetretene Wertsverminderung bei der Bemessung der Entschädigung außer Betracht zu bleiben habe, daß es darauf ankomme, ob das Grundstück zur Zeit der Fluchtlinienfeststellung bereits Bauland gewesen sei, und daß es, wenn das zutreffe, als Bauland zu entschädigen sei. Aber nur in dieser einen Beziehung kann der Zeitpunkt der Fluchtlinienfeststellung für die Abschätzung maßgebend sein. Im übrigen bleibt der Grundsatz unberührt, daß bei Ermittlung der Entschädigung für Entziehung des Grundeigentums der Wert maßgebend ist, welchen dasselbe zur Zeit der Enteignung hat. Die Höhe der Entschädigung wird also sowohl bei Entziehung als bei Beschränkung des Eigentums durchaus nach den Grundsätzen des Enteignungsrechts

[1] Vergl. Luther, Das Gesetz über die Enteignung usw., Berlin 1906, S. 365 f.; Friedrichs-von Strauß und Torney, Das Gesetz betr. die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen, Berlin 1905, Bemerkung 11 zu § 13. Ebendaselbst in der Einleitung S. XXI findet sich eine kurze Übersicht über die Entschädigungsfrage.

[2] Vergl. Eger, Gesetz über die Enteignung von Grundeigentum, II. Aufl., Breslau 1902, S. 171 ff.

[3] Vergl. auch Kamptz und Delius, Rechtsprechung, Berlin 1906, S. 466.

[4] Reichsgericht, 7. Zivils., 1. März 1901, Preuß. Verw.-Bl. XXII, S. 469.

festgestellt. Nur wird für die Baubeschränkung allein, solange es nicht zur Entziehung des Eigentums kommt, keine Entschädigung geleistet, und auch bei der Entziehung wird der durch die Versagung der Bauerlaubnis etwa verursachte besondere Schaden (abgesehen von der Wertsverminderung) nicht vergütet.

Noch weiter ist das preußische Recht vor Erlassung des Fluchtliniengesetzes gegangen, insofern bei einer Baufluchtlinienfestsetzung des älteren Rechts aus der Baubeschränkung sofort ein Entschädigungsanspruch gemäß § 75 Einl. z. Allg. Landr. entstand[1].

Die Frage, ob das von Feststellung der Fluchtlinien betroffene Grundeigentum Bauland ist, ist ohne Rücksicht auf den Fluchtlinienplan zu entscheiden. Das Gesetz trifft hierüber keine Bestimmung.

Die hessische allgemeine Bauordnung bestimmt in Art. 14, daß das unbebaute, an keiner bestehenden Straße liegende Gelände, welches nach dem Bauplan zur Herstellung neuanzulegender Straßen oder Plätze erforderlich ist, nicht zu dem Werte, welchen es als Bauplatz haben würde, sondern nur so hoch abgeschätzt werden kann, als es je nach seiner Beschaffenheit, nach den gesetzlichen Grundsätzen über die Ausmittlung der Entschädigungssumme bei Abtretung von Privateigentum zu öffentlichen Zwecken gewertet werden kann. Es scheint, daß das der Bestimmung zugrunde liegende Prinzip nicht dahingeht, daß durch die Fluchtlinienfeststellung eine den Wert des Grundstücks vermindernde Beschränkung desselben eintrete, welche nicht zu entschädigen wäre, sondern nur dahin, daß solches Gelände nicht an der Wertssteigerung des infolge der Fluchtlinienfeststellung zu Bauland werdenden Geländes teilnehme[2].

Auch das hessische Gesetz geht davon aus, daß für einen wirklichen Bauplatz der reelle Wert als Bauplatz entschädigt

---

[1] Kamptz und Delius, loc. cit.

[2] Vergl. Art. 12 Abs. 2, Art. 13 Abs. 2, Art. 15 Abs. 1 Ziff. 2 der hessischen Bauordnung; Pfaff, Die allgemeine Bauordnung für das Großherzogtum Hessen, Mainz 1899, zu Art. 11—14.

werden muß. Es begnügt sich aber nicht damit, den Satz in dieser Allgemeinheit aufzustellen, oder etwa wie das sächsische und preußische Gesetz auf die allgemeinen Enteignungsgrundsätze zu verweisen, sondern es legt gesetzlich fest, wann Bauplatzeigenschaft vorliegt und wann nicht. Es hat aber den Begriff des Bauplatzes zu eng festgestellt, wenn es darunter nur den Fall versteht, daß an der Fluchtlinie einer bereits in den Bauplan aufgenommenen und mit Häusern teilweise besetzten Straße unbebautes, zur Bebauung geeignetes Gelände liegt[1]. Es gibt auch noch andere Fälle, in denen ein Grundstück bereits die Eigenschaft eines Bauplatzes erlangt haben kann, in denen es aber nach Art. 14 nicht als Bauplatz gewertet werden dürfte. Es soll nur an den Fall einer Planänderung erinnert werden[2].

Das badische Ortsstraßengesetz bestimmt zwar in Art. 28, daß diejenigen, welche durch Feststellung der Bauflucht genötigt werden, ihr Eigentum unüberbaut liegen zu lassen, wegen dieser Einschränkung eine Entschädigung nicht verlangen können. Nach Walz, S. 83 ff., ist diese Bestimmung früher in der Praxis der Verwaltungsbehörden dahin ausgelegt worden, daß sie eine gesetzliche Belastung (ein Bauverbot) schaffe mit der Wirkung, daß bei der Enteignung nur der durch dieselbe verminderte Wert des Grundstücks zu vergüten sei. Man hat also auf Grund dieser Bestimmung nicht nur eine Berücksichtigung der durch das Unternehmen (Planfeststellung) etwa bewirkten Wertssteigerung ausgeschlossen, sondern im Gegenteil eine Berücksichtigung einer durch das Unternehmen verursachten Wertsminderung für zulässig erachtet. Die Verhandlungen über den Entwurf des badischen Enteignungsgesetzes vom 26. Juni 1899 haben aber klargelegt, daß diese Praxis in schroffem Gegensatz zu den allgemein anerkannten Grundsätzen des Enteignungsrechts steht. So ist der Absatz 4 § 8 des Enteignungsgesetzes entstanden[3], welcher ausdrücklich bestimmt, daß die Entschädigung für das

[1] Vergl. Pfaff, a. a. O. Anm. 2 zu Art. 12.

[2] S. Pfaff zu Art. 7.

[3] Siehe auch Fuchs, Das badische Enteignungsgesetz, S. 31 f.

nach dem Ortsbauplan zur Anlegung neuer Straßen oder Plätze erforderliche Gelände ohne Rücksicht auf die Erhöhung oder Verminderung des Wertes bestimmt wird, welche erst infolge der Aufstellung des Ortsbauplans eingetreten ist. Wenn auch nach wie vor für die Versagung der Bauerlaubnis vom Augenblick der Planfeststellung bis zum Abtretungsbegehren keine Entschädigung gewährt wird, so ist nun doch für Gelände, welches zur Zeit der Planfeststellung schon Bauplatzeigenschaft hatte, volle Entschädigung mit Bauplatzpreisen garantiert, und damit anerkannt, daß die Baubeschränkung nicht eine gesetzliche wertmindernde Belastung des Grundstücks, sondern bloß eine die Enteignung vorbereitende Maßregel ist.

III.

Die Zweckbestimmung des Straßen- und Platzlandes bringt es von selbst mit sich, daß dasselbe für den Verkehr freigehalten, also nicht mit Gebäuden besetzt werde. Von diesem Gesichtspunkt aus aber ist die Freihaltung eigentlich erst notwendig von dem Augenblick der Eröffnung der Straßen und Plätze, bezw. von dem Augenblick an, in welchem das Bedürfnis der Eröffnung eintritt. Vom Standpunkt des öffentlichen Interesses oder der Polizei aus würde es daher genügen, wenn dem Straßenbaupflichtigen aufgegeben wird, von dem genannten Zeitpunkt an die Straßenräume offen zu halten[1]. Einem Dritten außer dem Straßenbaupflichtigen noch eine Auflage zu machen, ist nicht notwendig. Das ist der Standpunkt des bayrischen Rechts. Derselbe ist logisch. Aus Gründen des öffentlichen Wohles wird danach das Eigentum in Ansehung der tatsächlichen Verfügungsbefugnis, nämlich der baulichen Ausnützung, dahin eingeschränkt, daß nur unter der Voraussetzung der Beschaffung der erforderlichen Verkehrsräume gebaut werden darf. Derjenige Eigentümer, der nicht bauen will, der also keinen Anlaß zu einer polizeilichen Verfügung gibt, wird gar nicht berührt. Zwar wird auch nach bayrischem Recht eine Baufluchtlinie festgestellt. Diese Feststellung äußert aber keine Wirkung für oder gegen den Eigentümer des Straßen- oder Platzlandes, der nicht zugleich baulustiger Eigentümer des Baugrundes ist, sie ist lediglich eine polizeiliche Norm für den Baulustigen.

Anders ist die Sache nach den Rechtsordnungen, welche die Beschaffung der Verkehrsräume der Gemeinde auferlegen. Danach kann die Gemeinde Ortsbaupläne feststellen oder wenigstens entwerfen, welchen dann die Wirkung zukommt, daß vom

---

[1] Vergl. die Geschichte des Art. 8 des badischen Ortsstraßengesetzes vom 20. Februar 1868; Walz, S. 17 ff.

Augenblick der Feststellung an das Straßen- und Platzland mit Bauverbot belegt ist. Vom polizeilichen Standpunkt aus ist ein solches Bauverbot nicht notwendig und daher nicht zu rechtfertigen, solange nicht die Straßen- oder Platzherstellung geboten ist. Wohl hat die Polizei die Pläne zu prüfen, und man wird fragen, was die Planfeststellung für eine Bedeutung habe, wenn über die Fluchtlinien hinaus gebaut werden dürfe; da an die Baulinie zu bauen sei, könne eben ein Bauwesen nicht genehmigt werden, das nicht an die Baulinie zu liegen komme. Allein die Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie, wie die Feststellung des Baulinienplanes, hat eine wesentlich verschiedene Bedeutung, je nachdem der Bauherr oder die Gemeinde zur Beschaffung der Verkehrsräume verpflichtet ist. Im ersteren Fall ist die Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie gerechtfertigt, weil die Baulinie einen Teil des Bauprojekts bildet, das der Bauherr der Polizei zur Genehmigung vorlegt, zum Nachweis darüber, wie er das oder die projektierten Gebäude zugänglich machen und wie er seiner Verpflichtung zur Beschaffung der Verkehrsräume nachkommen will, der Baulinienplan hat die Bedeutung eines von der Baupolizeibehörde gutgeheißenen privaten Bebauungsplans, der Baulinienplan ist ein Teil des Baugesuchs. Im letzteren Fall ist der Baulinienplan das Projekt eines Gemeindeunternehmens, das im voraus festlegt, wie die Gemeinde die Straßen- und Platzanlage zu gestalten beabsichtigt[1]. Dieses Projekt ist nichts anderes, als die in den Zwangsenteignungsgesetzen vorgesehene vorläufige Planfeststellung, welche das Unternehmen im großen und ganzen und von höheren, öffentlichen landespolizeilichen und technischen Gesichtspunkten aus auf Grund behördlicher Prüfung feststellt, und welche die Unterlage bildet für die definitive Planfeststellung des Enteignungsverfahrens, in welcher ermittelt wird, in welchem Umfang Privatgrundstücke für die Zwecke des Unternehmens zu enteignen

[1] Über die rechtliche Bedeutung der Fluchtlinien vergl. besonders Kunze und Kautz, Die Rechtsgrundsätze des K. Preuß. Oberverwaltungsgerichts. 2. Bd. S. 288, 291, 294 und 295.

oder zu beschränken sind[1]. Die Einhaltung der Baulinie innerhalb des Straßennetzes ist, abgesehen etwa von schönheitlichen Rücksichten, vom polizeilichen Standpunkt aus nicht geboten. Es steht gar nichts im Wege — und das wird neuerdings angestrebt[2] —, die Baublöcke innerhalb der Straßenfluchtlinien ohne Rücksicht auf diese Linien anbauen zu lassen. Es wäre auch recht wohl denkbar, daß, solange die projektierten Straßen und Plätze nicht eröffnet sind, auch das in diese fallende Gelände, die Einhaltung etwaiger polizeilicher Anforderungen[3] vorausgesetzt, überbaut würde. Wenn dies nicht zugelassen wird, so sind hierfür weniger polizeiliche Gründe maßgebend, als die Erwägung, daß das Gelände bestimmt ist, von der Gemeinde erworben zu werden und die Erwerbung durch eine Überbauung erschwert werden würde. Es soll also durch das Bauverbot die Erwerbung durch die Gemeinde vorbereitet bezw. erleichtert oder wenigstens nicht erschwert werden. Lediglich zugunsten der straßenbaupflichtigen Gemeinde wird das Bauen auf dem Straßen- und Platzland[4] verboten. Das geht deutlich daraus hervor, daß nach württembergischem Recht das Bauen widerruflich gestattet werden kann, wenn die Gemeinde gegen Schaden sichergestellt wird, und daß es nach preußischem Recht die Polizei überhaupt in der Hand hat, ob sie von ihrer Befugnis, ein Bauwesen zu versagen, Gebrauch machen will oder nicht, je nachdem sich die Gemeinde dazu stellt. Es kann eingeworfen werden, die

---

[1] § 15 des preußischen, Art. 16 des württembergischen Enteignungsgesetzes. Vergl. hierzu Brauchitsch, Die neuen preußischen Verwaltungsgesetze. Bd. IV. S. 393; Fuchs, Das badische Enteignungsgesetz, S. 31.

[2] Vergl. Rumpelt, S. 135, Anm. 2.

[3] Polizeiliche Gründe sind es z. B., wenn verlangt wird, daß ein zur Aufführung von Wohngebäuden bestimmtes Grundstück den Anforderungen der öffentlichen Gesundheitspflege entsprechen oder entsprechend gemacht werden müsse, und wenn die Bebauung von Grundstücken, welche diesem Erfordernis nicht genügen, untersagt wird (vergl. Englert, Die bayrische Bauordnung zu § 5 S. 13), daß das Baugrundstück zugänglich sein, das Gebäude genügend Licht und Luft haben müsse u. dergl.

[4] Vergl. Kunze und Kautz, S. 295.

Polizei müsse die Sicherheit haben, daß die Straßen und Plätze freigehalten werden. Das mag zugegeben werden. Allein es rechtfertigen sich zu diesem Zweck nur Maßregeln gegen den Straßen- und Platzbaupflichtigen oder gegen denjenigen, welcher durch die Art der Benützung seines Eigentums die Freihaltung der Straßen und Plätze notwendig macht, nicht aber gegen den völlig unschuldigen Eigentümer des Straßen- und Platzlandes, der keinerlei Anlaß dazu gegeben hat, ihm eine aus seinem Eigentumsrecht fließende Befugnis zu entziehen.

Das Recht, auf einem Grundstück zu bauen, ist nicht etwa ein dem Eigentümer besonders verliehenes Recht, etwa eine Konzession, die erteilt oder nicht erteilt werden kann, oder ein auf besonderem Titel beruhendes Recht, sondern es ist ein Ausfluß des Eigentumsrechts[1], ein Recht, das jedem Grundstücksbesitzer zusteht, soweit es nicht an beschränkende Voraussetzungen geknüpft ist. Darin stimmen alle neueren Rechtsordnungen überein. Das Bauverbot ist also nicht etwa Entziehung eines subjektiven öffentlichen oder eines besonderen privaten Rechts, sondern eine Beschränkung des Eigentümers in seinem Eigentumsrecht. Das Eigentum ist nun zwar kein unbeschränktes Verfügungsrecht über die Sache, vielmehr enthält schon der Begriff an sich gewisse Schranken[2], insofern der Eigentümer die öffentlich-rechtliche Verbindlichkeit hat, sein Eigentum jederzeit und dauernd in einem mit dem Gemeinwohl verträglichen Zustand zu erhalten und nur so zu benützen, daß

[1] Etwas anderes ist „die im objektiven Recht gegebene Füglichkeit, gewisse wirtschaftliche Vorteile zu erwerben", vergl. Rumpelt, S. 133, Anm. 1 und dort Zit.

[2] Vergl. Biermann, Privatrecht und Polizei in Preußen, Berlin 1897, S. 120 ff.; Stier-Somlo, Die Pflicht des Eigentümers zur Erhaltung seines Eigentums in polizeigemäßem Zustande, im Verwaltungsarchiv VI. Bd., S. 275 ff., insbesondere S. 329, wo der Unterschied zwischen dem deutschen, sozialen und dem römischen, individualistischen Eigentumsbegriff beleuchtet ist. Über die individualistische Eigentumsordnung siehe insbesondere auch Layer, Prinzipien des Enteignungsrechtes, S. 66; Gierke, Deutsches Privatrecht, II. Bd., S. 361.

polizeilich zu schützende öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden.

Es ist Sache des öffentlichen Rechts, also der Gesetzgebung der Einzelstaaten, Schranken für das Eigentum, soweit solche im öffentlichen Interesse notwendig sind, aufzurichten. Das ist in Art. 111 des Einf.Ges. zum B.G.B. ausdrücklich anerkannt. Von diesen Schranken des Eigentumsbegriffes, für die selbstverständlich dem Eigentümer eine Entschädigung nicht gebührt, weil sie ihm nur gesetzlich nicht so viel Recht gewähren, als ihm gewährt werden könnte, sind wohl zu unterscheiden Eingriffe in das Recht des einzelnen Eigentümers, welche im öffentlichen Interesse notwendig sind. Letztere sind in Art. 109 des Einf.Ges. zum B.G.B. gemeint und der Regel nach zu entschädigen, weil hier dem einzelnen Eigentümer von seinem Recht etwas genommen wird, was er nach allgemeinen Grundsätzen anzusprechen hat[1].

Beschränkungen aus Gründen des öffentlichen Wohles, welche unter gleichen Voraussetzungen alle Grundstücke treffen und welche bestimmt sind, Gefahren und Nachteile abzuwenden, die aus der verbotenen Art der Benützung sich ergeben würden, fallen unter Art. 111 des B.G.B., sie pflegen als polizeiliche Eigentumsbeschränkungen bezeichnet zu werden[2]. Zu diesen

---

[1] Vergl. hierzu A. Niedner, Das Einführungsgesetz vom 8. August 1896, II. Auflage, Berlin 1900. Wenn dort der Unterschied zwischen Art. 109 und Art. 111 darin gefunden wird, daß ersteren Falles Beschränkung durch speziellen obrigkeitlichen Akt erfolgen, letzteren Falles Beschränkung kraft Gesetzes vorliegen soll, so scheint mir zu sehr auf eine Äußerlichkeit abgestellt zu sein. Auch Plank, Das bürgerliche Gesetzbuch, Berlin 1901, sieht den Unterschied zwischen Art. 109 und 111 darin, daß letzterer eine von selbst eintretende Beschränkung des Privateigentums zum Gegenstand habe, während Art. 109 voraussetze, daß die Beschränkung des Privateigentums erst durch eine obrigkeitliche Verfügung eintrete.

[2] Den Ausdruck Legalservituten, den man auf die privatrechtlichen oder nachbarrechtlichen Beschränkungen des Eigentums anwendet, auf solche aus dem öffentlichen Recht fließende Eigentumsbeschränkungen auszudehnen, dürfte sich nicht empfehlen. Der Ausdruck Servitut deutet immer auf ein herrschendes Subjekt hin, an welchem es gerade bei den polizeilichen Beschränkungen fehlt.

Beschränkungen gehört das in Rede stehende Verbot der Bebauung des Straßen- und Platzlandes nicht. Es trifft nicht unter gleichen Voraussetzungen alle Grundstücke, sondern nur bestimmte im Ortsbauplan abgegrenzte Grundstücke. Es entspringt nicht der negativen Funktion der Polizei, denn die Bebauung des Straßen- und Platzlandes bis zu dem Augenblick, in welchem das Bedürfnis nach Herstellung der Straßen und Plätze hervortritt, hat an sich keine Gefahren oder Nachteile für das öffentliche Wohl zur Folge. Der Grund des Bauverbots ist lediglich der Umstand, daß die Grundstücksflächen zur Ausführung eines öffentlichen Unternehmens notwendig sind[1]. Das Bauverbot wird für allgemeine Staats- und Korporationszwecke (vergl. § 30 der Verfassungsurkunde für das Königreich Württemberg in der Fassung vom 20. Dezember 1888) verfügt. Man sage nicht, es fehle eben diesem Gelände an einer polizeilichen Voraussetzung der Bebauung, nämlich daran, daß es an einer Baulinie liege. Diese polizeiliche Funktion der Baulinie ist veraltet, soweit es sich um Rechtsordnungen handelt, in welchen die Gemeinde zur Herstellung der Straßen und Plätze verpflichtet ist. In diesen Rechtsordnungen hat die Feststellung von Baulinien keine andere Bedeutung mehr als die der Feststellung des Planes eines öffentlichen Unternehmens, der Ausscheidung des Geländes, das zu Herstellung von Straßen und öffentlichen Plätzen notwendig ist. Freilich ergeben sich aus Anlaß der Herstellung von Straßen

[1] Vergl. R. Friedrichs-von Strauß und Torney, Das Gesetz, betreffend Anlegung und Veränderung von Straßen, S. 79. Zu der Frage des Unterschieds zwischen polizeilichen Beschränkungen und Enteignung vergl. Layer, Prinzipien des Enteignungsrechtes, Leipzig 1902, S. 49 ff.; Schelcher, Die Rechtswirkungen der Enteignung, S. 136, A. 69. Nicht mit der wünschenswerten Schärfe scheint mir dieser Unterschied hervorgehoben zu sein bei Dernburg, Das bürgerliche Recht, 2. Aufl., Halle 1901, Sachenrecht, § 73; Endemann, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts, 8. und 9. Aufl., Berlin 1905, Sachenrecht, § 75; Gierke, Deutsches Privatrecht, II. Bd., S. 411. Neumann, Handausgabe des bürgerlichen Gesetzbuchs, Berlin 1903, subsumiert in Anm. 1 zu Art. 111 E.G. die „Fluchtliniengesetzgebung (Servitut der Unbebaubarkeit)“ unter Art. 111 des E.G.

und Plätzen gewisse polizeiliche Folgen für die Gebäude, welche an die Straßen und Plätze zu liegen kommen. Diese beruhen aber auf Bebauungsvorschriften[1], sie sind nicht Folgen der Baulinienfeststellung. Für die Zwecke des durch die Baulinienfeststellung projektierten Unternehmens der Gemeinde, des Unternehmens der Straßen- und Platzerstellung, ist die Beschränkung der Eigentümer der hierzu erforderlichen Grundflächen in der tatsächlichen Verfügung über ihr Eigentum notwendig, nicht aus allgemeinen, polizeilichen im Grundstück selbst oder in seiner Benützung gelegenen Gründen. Dadurch charakterisiert sich die Beschränkung als eine Zwangsenteignung im Sinne des § 30 der Verfassungsurkunde. Die Beschränkung ist nichts anderes als die Auferlegung einer Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde. In der Beschränkung des Eigentümers zugunsten eines anderen Rechtssubjekts liegt der wesentliche Unterschied der Zwangsenteignung von der polizeilichen Beschränkung, welche nicht zugunsten eines bestimmten Rechtssubjekts verfügt wird[2]. Im Gesetz ist die Baubeschränkung des Straßen- und Platzlandes aber als eine vom Gesetzgeber beabsichtigte Ausnahme von den Enteignungsgrundsätzen behandelt, wie in den Motiven des Zwangsenteignungsgesetzes[3] gesagt ist. Zwangsenteignung durch Beschränkung des Eigentums im Sinne des Enteignungsgesetzes liegt allerdings insofern nicht vor, als nicht die Beschränkung des Eigentums für das Unternehmen erforderlich ist, sondern die Entziehung des Eigentums selbst, falls nicht Eigentumsübergang durch Vereinbarung ermöglicht werden kann. Die Beschränkung soll nur die Eigentumsentziehung vorbereiten und erleichtern, bezw. eine Erschwerung der Entziehung ver-

[1] Solche Bebauungsvorschriften können ähnliche Wirkungen haben wie die Baubeschränkung des Straßen- und Platzlandes, vergl. R.G. Entsch., Bd. 60, S. 326.

[2] Über diesen Unterschied vergl. Layer, Prinzipien des Enteignungsrechts S. 41 ff. und dort zitierte Stellen, auch S. 455.

[3] Vergl. Verhandlungen der Abgeordnetenkammer 1886—87 I. Beil.-Bd. S. 384. Auch Pfizer in Holtzendorffs Rechtslexikon, 3. Aufl., Leipzig 1880, s. V. Baurecht.

hindern[1]. Zwangsmaßregeln gegen den Eigentümer vor der Enteignung, wie die in Rede stehende Eigentumsbeschränkung eine ist, sind im Enteignungsrecht grundsätzlich ausgeschlossen. Der Regel nach ist der Eigentümer, solange er sich noch im Besitze und der Nutznießung des Grundstücks befindet, in der freien, tatsächlichen und rechtlichen Verfügung über das Grundstück nicht beschränkt. Er ist berechtigt, Anlagen und Verbesserungen aller Art vorzunehmen, welche geeignet sind, den Nutzen oder die Annehmlichkeit des Grundstücks für ihn während seiner Besitzzeit zu steigern. Nur eine Ausnahme macht das Enteignungsrecht von diesem Grundsatz: Anlagen, welche nur in der Absicht vorgenommen sind, eine höhere Entschädigung zu erzielen, also nur den Unternehmer zu schädigen, nicht auch zugleich dem Eigentümer zu nützen geeignet sind, sollen unzulässig sein. Dieser Gedanke wird aber von der Enteignungsgesetzgebung in der Weise verwirklicht, daß nicht etwa die Anlagen selbst verboten werden, sondern, daß eine Entschädigung für dieselben ausgeschlossen wird[2]. Die Herstellung von Bauwesen auf Straßen und Platzland wird nun in manchen Fällen unter die erwähnten Bestimmungen des Zwangsenteignungsrechts gebracht werden können, und in diesen Fällen wäre ein Verbot der Erstellung der Bauwesen entbehrlich. Aber die Mehrzahl der Fälle wird durch diese Bestimmungen nicht gedeckt sein, und für diese Fälle hat der Gesetzgeber eine über die sonstigen Grundsätze des Enteignungsrechts hinausgehende Bestimmung für notwendig gehalten.

Die Baubeschränkung des Straßen- und Platzlandes als eine Art der Zwangsenteignung unterscheidet sich weiter von der

---

[1] Wohl zu unterscheiden von Beschränkungen, welche zur Vorbereitung des Unternehmens notwendig sind, welche z. B. in § 5 des preußischen Enteignungsgesetzes vom 11. Juni 1874 und in Art. 6 des württembergischen Enteignungsgesetzes vom 20. Dezember 1888 gemeint sind.

[2] § 13 des preußischen, Art. 13 des württembergischen, § 12 des badischen Zwangsenteignungsgesetzes, vergl. hierzu Layer, Prinzipien des Enteignungsrechts, S. 404 ff., 539.

Enteignungsmaßregel im Sinne des Enteignungsgesetzes insofern, als sie schon kraft Gesetzes als Rechtsfolge an den Verwaltungsakt der Ortsbauplanfeststellung geknüpft ist, nicht erst durch besonderen Verwaltungsakt verfügt zu werden braucht. Beide Abweichungen sind aber für die materielle Bedeutung der Beschränkung als einer Zwangsenteignungsmaßregel unerheblich. Für die Enteignung ist es gleichgültig, welchem Organ die Befugnis zu ihrer Vornahme zusteht, ob sie durch den Gesetzgeber für bestimmte Fälle ein- für allemal verfügt wird, oder ob sie durch eine Verwaltungsbehörde im Bedarfsfall vorgenommen wird, ob sie als notwendige Folge mit einem anderen Verwaltungsakt verbunden wird oder ob sie im Anschluß an einen solchen Verwaltungsakt von Fall zu Fall besonders ausgesprochen wird[1]. Ebenso ist und bleibt die Beschränkung eine Zwangsenteignungsmaßregel, auch wenn der für den Unternehmer notwendige Enderfolg damit noch nicht vollständig erreicht ist, wenn damit nur ein Zweck erreicht wird, der den Interessen des Unternehmers einstweilen und bis auf weiteres zu dienen geeignet und ausreichend ist[2]. Die Beschränkung ist eine Folge

[1] Nach dem preußischen Fluchtliniengesetz z. B. tritt mit der Feststellung des Planes nicht ohne weiteres ein gesetzliches Bauverbot in Kraft, sondern die Polizeibehörde erhält die Befugnis, die Genehmigung eines Bauwesens auf dem Straßen- und Platzland zu versagen. § 11 des Gesetzes vom 2. Juli 1875. In England wird jede Zwangsenteignung durch Gesetz verfügt, ebenso in Hamburg, Lübeck und Bremen. Wenn, wie in dem oben besprochenen Fall, der Gesetzgeber für eine bestimmte Kategorie von Fällen unter allen Umständen das öffentliche Interesse und die Notwendigkeit der Enteignung anerkennt, dann kann er nicht nur, wie das gerade im Ortsstraßenrecht mehrfach geschehen ist, dem Unternehmer ohne besonderen Verwaltungsakt schon im Gesetz das Enteignungsrecht verleihen, sondern auch, wenn er eine Entschädigung und ein besonderes Verfahren zu deren Feststellung nicht für notwendig hält, gleich im Gesetz die Enteignung verfügen.

[2] Von diesem Gesichtspunkt aus kann man bloß die Frage aufwerfen, ob die Beschränkung für den Korporationszweck notwendig und also nach den allgemeinen Enteignungsgrundsätzen (insbesondere nach dem § 30 der Vefassungsurkunde für das Königreich Württemberg) zulässig ist.

der Ortsbauplanfeststellung. Die Ortsbauplanfeststellung ist mit der vorläufigen Planfeststellung des Enteignungsverfahrens gleichbedeutend. Die vorläufige Planfeststellung bildet einen Teil des Enteignungsverfahrens[1]. Daher ist die Ortsbauplanfeststellung als erstes Stadium des Enteignungsverfahrens zu bezeichnen.

Es ist schon oben gesagt worden, daß für die durch Zwangsenteignung verursachten Vermögensbeschädigungen der Regel nach Entschädigung zu leisten sei. Das ist kein Satz des positiven Rechts in dem Sinne, daß der Gesetzgeber an denselben gebunden wäre, vielmehr ist der Grundsatz, „daß wohlerworbene Rechte[2] nur gegen Entschädigung aufgehoben werden sollen, nur als eine Norm aufzufassen, welche bei der Gesetzgebung beobachtet werden soll," wie sich das Reichsgericht ausdrückt[3]. Insbesondere enthält auch der in allen deutschen

---

[1] Vergl. hierzu Eger, Bd. 2, S. 11 ff. Die Enteignungsgesetze haben denn auch konsequenterweise das Enteignungsverfahren auf Grund eines festgestellten Bauplanes entsprechend vereinfacht. Württembergisches Enteignungsgesetz vom 20. Dezember 1888, Art. 46 Abs. 3. Badisches Enteignungsgesetz vom 26. Juni 1899, § 30. Vergl. insbesondere auch Reichsgericht, Entscheidungen, Bd. 43, S. 357.

[2] Über den Begriff des „erworbenen Rechts" vergl. Anschütz, Vermögensbeschädigung durch rechtmäßige Handhabung der Staatsgewalt, im Verwaltungsarchiv, 5. Bd., S. 7 und dort zitierte, auch Layer, Prinzipien des Enteignungsrechtes, S. 453, Otto Mayer, Deutsches Verwaltungsrecht, 2. Bd., S. 353, Fleiner, Über die Umbildung zivilrechtlicher Institute durch das öffentliche Recht, Tübingen 1906, S. 18.

[3] Vergl. Entscheidungen des III. Zivilsenats vom 28. November 1890 in Seuffert, N. F., Bd. 16, No. 164. Auch Mayer, Die Entschädigungspflicht des Staats nach Billigkeitsrecht in Neumann, Jahrb. des Deutschen Rechtes, 3. Jahrgang, I. Bd., S. 346. Otto Mayer, Deutsches Verwaltungsrecht, Leipzig 1896, 2. Bd., S. 345 ff., Über öffentlich-rechtliche Entschädigung. Anschütz, Vermögensbeschädigung, S. 53 und 63. Anschütz weist insbesondere darauf hin, daß der Rechtsbegriff der Expropriation nach Maßgabe der heutigen Gesetzgebung, Wissenschaft und Praxis auf die erzwungene Abtretung von Privatrechten auf Anforderung der Administrativbehörden beschränkt sei, und sich nicht auf Entziehung von Privatrechten durch die Gesetzgebung ausdehnen lasse. Vergl. Anm. 26 u. 27 daselbst. Freilich erwähnt Anschütz auch einen Fall, der zwar nicht nach dem Wortlaut des

Verfassungsgesetzen wiederkehrende Grundsatz der Unverletzlichkeit des Eigentums keine Rechtsschranke für die gesetzgebende Gewalt. Deshalb ist es formell nicht zu beanstanden, wenn der Gesetzgeber eine begrifflich als Zwangsenteignung aufzufassende Maßregel anordnet oder zuläßt, ohne dafür Entschädigung zu gewähren. Ja es ist, wie Anschütz am zitierten Ort dartut, für Bestimmungen der Gesetzgebung, auch wenn sie Vermögensbeschädigungen zur Folge haben, nur dann Entschädigung zu leisten, wenn der Gesetzgeber das ausdrücklich bestimmt hat. Denn die Gesetzgebung ist unter allen Umständen rechtmäßige Ausübung der Staatsgewalt, aus welcher an sich ein Ersatzanspruch für Vermögensbeschädigung nicht erwächst. Aber es ist die Frage, ob die Bestimmungen die Probe auf den ethischen Gerechtigkeitsmaßstab, die Rechtsidee, bestehen können[1].

Die Gesetzgebung beruht in letztem Grunde auf einer Ausgleichung zwischen den Interessen der Individuen und der Gesamtheit. Jede staatliche Tätigkeit besteht in Eingriffen in die Handlungsfreiheit und in das Privateigentum. Bei jedem Gesetze handelt es sich um das Maß der im öffentlichen Interesse notwendigen Beschränkung der Individuen[2]. Allein während man das Maß dieser Beschränkungen früher so gut wie ausschließlich

---

Gesetzes, aber materiell und virtuell Expropriation sei; er sieht in der Zubilligung einer Entschädigung in diesem Fall eine zulässige Anwendung der Enteignungsgesetze auf einen rechtsähnlichen Fall. A. a. O. S. 66. Über den Gegensatz zwischen Otto Mayer und Anschütz hinsichtlich der Verpflichtung zur Entschädigung für jedes besondere Opfer siehe Layer, Prinzipien, S. 453.

[1] Die Garantien, welche die Verfassungsurkunden nach dieser Richtung aufstellen, sind objektives, aber nicht subjektives Recht. Sie enthalten eine ethisch-politische Maxime für den Gesetzgeber, aus der aber der Einzelne ein subjektives Recht nicht herleiten kann. Vergl. Jellinek, System der subjektiven öffentlichen Rechte, 2. Auflage, Tübingen 1905, S. 71 f. Die fraglichen Bestimmungen der deutschen Verfassungsgesetze sind zusammengestellt bei Sieber, Das Recht der Expropriation, Zürich 1889, S. 32 f.; auch Layer, Prinzipien, S. 147 f.

[2] Vergl. Ernst v. Meier, Das Verwaltungsrecht, in Holtzendorffs Enzyklopädie der Rechtswissenschaft, 6. Auflage, 1904, II. Bd. S. 640.

unter dem Gesichtspunkt des öffentlichen Nutzens betrachtet hat, ist heutzutage, nach dem Übergang vom Polizeistaat zum Rechtsstaat auch der Gesichtspunkt der verfassungsmäßigen Gerechtigkeit zu beachten. Das Verhältnis der öffentlichen Gewalt zum Individuum ist nicht zu bestimmen nach Willkür, nach ungemessener sogen. allgemeiner Wohlfahrt, sondern nach Rechtsgrundsätzen[1]. Das gilt nicht nur von Rechtsprechung und Verwaltung, die sich nach dem Gesetz zu richten haben, sondern auch von der Gesetzgebung, die die Idee der Gerechtigkeit so vollkommen als möglich zu verwirklichen hat.

Für den Ausschluß einer Entschädigung wegen der Baubeschränkung des Straßen- und Platzlandes werden zwei Gründe geltend gemacht, einmal, daß es sich um eine polizeiliche Beschränkung[2] handle, und dann, daß der Eigentümer meistens als Besitzer eines Bauplatzes an der Straße wieder Vorteil habe. Der erstere Grund ist, wie oben ausgeführt, überhaupt unzutreffend. Es ist richtig, daß die Straßen eine wesentliche Bedingung für eine entsprechende Benützung der Häuser sind, daß sie deshalb polizeilich verlangt werden müssen; aber nicht vom Eigentümer des Straßen- und Platzlandes, sondern von dem Gebäudeeigentümer. Der zweite Grund spricht nicht für den Ausschluß einer Entschädigung, es ist das nur ein Umstand, der die in dem Ausschluß einer Entschädigung liegende Ungerechtigkeit in der Mehrzahl der Fälle nicht als solche erscheinen läßt. Der Eigentümer des mit Baubeschränkung belegten Straßen- und Platzlandes braucht nicht notwendig auch Besitzer eines an die Straße anstoßenden Bauplatzes zu sein, und wenn er dies nicht ist, dann ist eine Aufrechnung von Vorteil und Nachteil ausgeschlossen. In diesen Fällen ist der Eigentümer gegenüber den anderen Eigentümern benachteiligt, in seinem Vermögen geschädigt.

---

[1] Vergl. Stier-Somlo, Der moderne Rechtsstaat, in „Gesetz und Recht", 8. Jahrg. S. 330.

[2] Auch die preußischen Regierungskommissäre scheinen die Beschränkung als eine polizeiliche angesehen zu haben, vergl. Eger S. 442, Friedrichs-von Strauß und Torney, Einleitung S. XXII.

Außer diesen beiden Gründen wird dann noch darauf hingewiesen, daß für die Eigentumsbeschränkungen auch nach dem früheren Recht eine Entschädigung nicht gewährt worden sei. Auch dieser Gesichtspunkt enthält nicht eine Rechtfertigung, sondern lediglich eine Milderung der im Gesetz liegenden Härte. Er läßt die Wandlung völlig unberücksichtigt, welche sich im Laufe der Zeit in den Grundgedanken des Gesetzes insofern vollzogen hat, als nicht mehr der Eigentümer des Baugrundstücks, sondern die Gemeinde für Herstellung der Straßen und öffentlichen Plätze zu sorgen hat, eine Wandlung, die zurückzuführen ist auf die allgemein auf dem Gebiete der Polizei wahrnehmbare Tendenz, daß in steigendem Maße Funktionen, welche das öffentliche Interesse berühren, von Gemeinschafts wegen besorgt werden, und daß für den Einzelnen an Stelle des facere das solvere getreten ist[1].

Wenn in Ansehung der Entschädigung zwischen unbebautem und bebautem Gelände oder zwischen Straßen- und Platzland unterschieden und bei ersterem eine Entschädigung der Baubeschränkung ausgeschlossen, bei letzterem vorgeschrieben wird, so ist dabei auf äußerliche Merkmale abgestellt. Die Unterscheidung entbehrt der inneren Begründung. Die Schädigung ist im ersteren Fall in der Regel weniger erheblich und sinnenfällig als im letzteren. Doch gibt es auch Fälle, in denen der Eigentümer unbebauten Straßenlandes nicht unerheblichen Schaden durch die Planfeststellung erleidet, z. B. wenn das Grundstück, in welchem ein Kapital angelegt ist, zum größeren Teil zur Straße gezogen wird und in Folge davon nicht mehr leicht veräußert werden kann, oder wenn ein Grundstück, das bisher Bauplatz war, infolge einer Planänderung zum größeren Teil Straßenplatz wird. In diesen Fällen, aber auch für eine geringfügigere und weniger in die Augen springende Vermögens-

---

[1] Ernst von Meier in Holtzendorff, Enzyklopädie, 6. Auflage, II. Bd. S. 648. Diese Entwicklung ist auch in der Frage der Straßenreinigung zu beobachten, vergl. Rabich in der Städtezeitung, Jahrg. 1907, S. 650 ff.

beeinträchtigung verlangt das Rechtsbewußtsein Entschädigung, wenn eine solche überhaupt gewährt wird.

Man bezeichnet die durch die Bebauungsmöglichkeit verursachte Wertserhöhung als unverdienten Wertzuwachs. Je mehr sich die Baugrenze einem landwirtschaftlich benützten Grundstück nähert, desto größer wird dessen Aussicht, baulich ausgenützt werden zu können, desto größer sein Wert. Da diese Steigerung ohne jedes Dazutun des Eigentümers eintritt, nennt man sie unverdient. Es liegt nun nahe, zu sagen, in der Entziehung dieses unverdienten Wertzuwachses liege keine Unbilligkeit. Das könnte aber bloß dann — und auch dann nicht ohne Einschränkung — zugegeben werden, wenn die Maßregel alle Grundstücke gleichmäßig treffen würde, oder richtiger, wenn der unverdiente Wertzuwachs verhindert würde. Wenn aber der Wertzuwachs einmal eingetreten ist, und in der objektiven Wertung der Grundstücke zum Ausdruck kommt, bildet er einen Bestandteil des Einzelvermögens. Die Entziehung der Bebauungsmöglichkeit bedeutet die Entziehung dieses Wertzuwachses und damit eine Schädigung des Vermögens.

Man begegnet auch der Meinung[1], es sei ein in Wissenschaft und Praxis anerkannter, zunächst im Ortsstraßenrecht bedeutsamer Grundsatz, daß die künftige Zweckbestimmung des abzutretenden Geländes für die Wertsbemessung ausschlaggebend sei. Es bedarf nach dem Ausgeführten wohl keiner eingehenden Widerlegung mehr, daß das ein Irrtum ist. Die künftige Zweckbestimmung des Straßen- und Platzlandes ist nicht etwas dem Grundstück von Natur aus Anhaftendes, sondern sie ist erst durch menschliche Willensbetätigung geschaffen, und deshalb muß sie bei der Wertsbemessung außer Betracht bleiben[2].

Eines ist richtig und besonders hervorzuheben. Wirtschaftlich wäre es nicht zu verantworten, wenn man Grundstücke,

---

[1] Janzer in der Zeitschrift für badische Verwaltung und Verwaltungsrechtspflege, Jahrg. 1905, S. 245 ff.

[2] Layer, Prinzipien, S. 56.

welche über kurz oder lang zu Straßen oder öffentlichen Plätzen gezogen werden müssen, mit Bauten besetzen ließe, wiewohl feststeht, daß dieselben wieder entfernt werden müssen. Solche unwirtschaftliche Maßnahmen sind zu verhindern. Aber es ist die Frage, wie und auf wessen Kosten das zu geschehen habe.

Die Baubeschränkung ist dann zweckmäßig, wenn man sich nicht dazu entschließen kann, der Gemeinde aufzugeben bezw. zu überlassen, im unmittelbaren Anschluß an die Planfeststellung oder spätestens in dem Augenblick, in welchem der Eigentümer mit einem Bauprojekt hervortritt, das Gelände zu erwerben. Sie ist nach dem Ausgeführten als eine Zwangsenteignungsmaßregel aufzufassen und daher an sich, d. h. nach allgemeinen Grundsätzen zu entschädigen, sofern zureichende Gründe für eine allgemeine Ausschließung der Entschädigung nicht vorliegen. Man kann davon ausgehen, daß es sich dabei um eine selbständige Zwangsenteignung handelt, welcher gegebenenfalls die Entziehung des Eigentums als zweite selbständige Enteignung folgen kann. Man kann die Sache auch so ansehen, daß es sich um eine sukzessive Enteignung, eine Enteignung in mehreren Akten handelt. Eine dritte Auffassung endlich wäre die, daß die Beschränkung lediglich eine Folge eines Zwangsenteignungsverfahrens sei, vermöge deren schon in dem ersten Stadium des Zwangsenteignungsverfahrens, als welches die Ortsbauplanfeststellung anzusehen wäre, der Expropriat in der Verfügung über sein Eigentum beschränkt wird. Sowohl nach der ersten als nach der zweiten Annahme wäre für die Baubeschränkung sofort, nachdem, oder noch bevor sie in Kraft gesetzt wird[1], Entschädigung zu leisten. Selbstverständlich wäre dann bei der Entziehung für das Grundstück nur noch als für ein mit einer Baubeschränkung belastetes Entschädigung zu gewähren. Die Frage, ob Bauland oder Nichtbauland, kann dann nicht mehr

[1] Über die Frage, ob die Entschädigung der Enteignung voranzugehen habe, oder nicht, vergl. de Weiß, De l'expropriation, S. 304 ff., und insbesondere Layer, Prinzipien, S. 456 ff.

erörtert werden, da ein formell mit der Dienstbarkeit des Nichtbebauens belastetes Grundstück in Frage steht. Nach der dritten der oben angeführten Auffassungen, die vorzuziehen sein dürfte, wäre zwar für die Baubeschränkung nicht eine besondere Entschädigung zu gewähren, aber für ihre nachteiligen Wirkungen müßte, weil sie in ursächlichem Zusammenhang mit dem Enteignungsverfahren stehen, spätestens bei Entziehung des Eigentums Entschädigung gewährt werden[1]. Die nachteiligen Wirkungen der Baubeschränkung sind im wesentlichen zweierlei. Einmal wird der objektive Wert des Grundstücks herabgedrückt, das Grundstück erleidet infolge des Unternehmens eine Wertsminderung. Dieselbe hat nach allgemeinen Enteignungsgrundsätzen bei Bemessung der Entschädigung außer Betracht zu bleiben. Auf diesem Standpunkt steht das preußische und badische, in der Hauptsache auch das sächsische und hessische Recht. Der Eigentümer erhält den Wert des Grundstücks ersetzt, den dasselbe vor der Planfeststellung hatte und ohne dieselbe behalten hätte. Der Eigentümer kann sodann aber auch dadurch geschädigt werden, daß er an der baulichen Ausnutzung verhindert wird. Er kann eine Schmälerung seiner Rente erfahren, seine Dispositionen mit Aufwand von Geld, Zeit und Mühe zu ändern gezwungen sein u. a. m. Soweit für derartigen Schaden, damnum emergens oder lucrum cessans oder persönliche Nachteile, nach allgemeinen Enteignungsgrundsätzen überhaupt Entschädigung zu leisten ist[2], müßte er eigentlich auch ersetzt werden, wenn er durch eine der Entziehung des Eigentums vorangegangene Baubeschränkung, nicht erst durch die Entziehung des Eigentums selbst verursacht worden ist. Diese Konsequenz haben aber die meisten Gesetzgebungen nicht gezogen. In diesem

[1] Über den Umfang der Entschädigungspflicht bei der Enteignung im allgemeinen siehe Layer, Prinzipien, S. 496 ff.

[2] Vergl. hierzu Gierke, Deutsches Privatrecht, II. Bd., S. 485; Layer, Prinzipien, S. 511; Breitling im württembergischen Archiv für Recht und Rechtsverwaltung, Bd. 23, S. 5 ff.; Eger, Bd. I, S. 180 ff.; Layer, S. 512, 516; de Weiß, S. 218 ff., 240 ff.

Punkt besteht ein Unterschied zwischen der Enteignung für Zwecke der öffentlichen Verkehrsräume und der Enteignung für andere Zwecke, der sich aus der Schwierigkeit erklären dürfte, gerade bei der Entziehung der Baumöglichkeit festzustellen, wie hoch der dadurch verursachte Schaden, und welcher Betrag desselben zu ersetzen ist[1].

Wenn es nun Aufgabe der Gesetzgebung ist, die widerstreitenden Interessen auszugleichen, so wird man ja einerseits mit Rücksicht darauf, daß eine übermäßige Belastung der Gemeinden zu vermeiden ist, anderseits mit Rücksicht darauf, daß die Kosten der Herstellung der Verkehrsräume nicht auf die Gesamtheit der Gemeindegenossen, sondern auf die zunächst interessierten Besitzer der an die Straßen und öffentlichen Plätze angrenzenden Baugrundstücke überwälzt werden sollen, davon absehen müssen und können, den sonst im Enteignungsrecht geltenden Grundsatz der völligen Entschädigung auch bei der Feststellung und Durchführung des Bauplans unbeschränkt zur Anwendung zu bringen. Das kann ohne weiteres in den Fällen — und die bilden die überwiegende Mehrzahl — geschehen, in welchen der Eigentümer des Straßen- und Platzlandes noch einen entsprechenden Bauplatz behält. Von ihm kann unbedenklich die unentgeltliche Abtretung des Straßen- und Platzlandes insoweit verlangt werden[2], als er nach den allgemeinen Grundsätzen wieder zum Ersatz heranzuziehen wäre, d. h. so weit, daß seine Leistung in einem gerechten Verhältnis zu den Leistungen anderer Bauplatzbesitzer steht. Die Baurechte, welche der Ge-

[1] Ähnlich das österreichische Eisenbahnenteignungsgesetz vom 18. Februar 1878, de Weiß, S. 219. Dafür allein, daß ein Grundstück nach dem Bauplan nicht Bauplatz wird, kann keine Entschädigung verlangt werden.

[2] Das wäre weder polizeiliche Eigentumsbeschränkung, noch Zwangsenteignung, sondern eine Art Besteuerung des Bauplatzes. Die Leistung des Baugrundstücksbesitzers würde hier der Leistung der Gemeinde zeitlich vorgehen, während man bis jetzt die Fälligkeit der Anliegerleistungen frühestens auf den Zeitpunkt der Straßenherstellung verlegt hat. Vergl. Friedrichs-von Strauß und Torney, S. 176 f.

meinde die Verpflichtung zur Beschaffung und Herstellung der öffentlichen Verkehrsräume auferlegen, gestatten[1], den für die Erfüllung dieser Verpflichtung zu machenden Aufwand auf diejenigen Grundstücksbesitzer zu überwälzen, bezw. von denselben ersetzt zu verlangen, welche von der Herstellung der Verkehrsräume Vorteil haben, sofern deren Grundstück erst dadurch die im Fall der baulichen Ausnützung polizeilich zu fordernde Zugänglichkeit erhält und im Wert steigt. Wenn nun der Grundeigentümer, welcher Straßen- und Platzland an die Gemeinde abtreten muß, noch einen an dieser Straße oder dem Platz gelegenen Bauplatz behält, so hat er für diesen Bauplatz von der Straßen- und Platzherstellung Vorteil zu erwarten. Ihm kann daher unbedenklich ein Beitrag zu den Kosten der Beschaffung und Herstellung der Straßen und Plätze, sei es in Form einer entsprechenden Naturalleistung, sei es in Form einer nachträglichen Ersatzleistung, zugemutet werden[2].

Anders verhält es sich mit dem Grundbesitzer, dessen Grundstück ganz oder mit einem so erheblichen Teil in die Straße oder den Platz fällt, daß ihm kein selbständiger Bauplatz mehr bleibt. Er kann nicht Nachteil mit Vorteil ausgleichen und daher billigerweise Entschädigung beanspruchen. Ihm wäre nach zwei Richtungen entgegenzukommen. Einmal ist zu wünschen, daß der Schwebezustand, der durch die Planfeststellung über sein Grundstück verhängt ist, nicht übermäßig lange dauert, daß

[1] Art. 15 der württembergischen Bauordnung, §§ 77 und 78 des sächsischen Allgemeinen Baugesetzes, § 15 des preußischen Fluchtliniengesetzes, Art. 21 der hessischen Bauordnung, Art. 20 des badischen Ortsstraßengesetzes. Siehe weiter unten.

[2] Mit Recht unterscheidet daher das Zürcher Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen vom 23. April 1893 in § 29 zwischen dem Eigentümer eines Grundstücks, welches entweder ganz zwischen die Baulinien fällt oder durch dieselben so durchschnitten wird, daß eine Bebauung der frei bleibenden Abschnitte nicht möglich ist, und einem anderen Grundstücksbesitzer. Ähnlich das Hamburger Baupolizeigesetz in § 103, Abs. 4, Olshausen, S. 65.

ihm vielmehr das Recht eingeräumt würde, von einem gewissen Zeitpunkt an die Abnahme des Grundstücks zu verlangen (sogen. Selbstbetreibungsrecht[1]). Zum zweiten sollte ausgeschlossen werden, daß ihm für die durch die Planfeststellung verursachte Wertsminderung keine Entschädigung zu gewähren ist. Wenn auch nach wie vor eine Entschädigung für die Baubeschränkung ausgeschlossen sein soll, so doch wenigstens nicht für die durch die Baubeschränkung verursachte Wertsminderung. Der Schaden, der dem Eigentümer daraus entsteht, daß er von der Planfeststellung an bis zur Enteignung in der tatsächlichen Verfügung über sein Grundstück beschränkt ist, ist schwer festzustellen. Gerade in dieser Beziehung werden die übertriebensten Forderungen erhoben. Die Absicht, hier einen sicheren Rechtsboden zu schaffen, hat dazu geführt, für die Baubeschränkung selbst eine Entschädigung auszuschließen. Eine solche Bestimmung dürfte dann nicht zu hart sein, wenn vorgesehen wird, daß der Schwebezustand nicht zu lange dauert. Die Bestimmung dürfte aber nicht so ausgelegt werden, daß auch für eine durch die Baubeschränkung verursachte Wertsminderung keine Entschädigung zu gewähren sei. Der aus der Baubeschränkung sich ergebende Schaden, und die durch die Baubeschränkung verursachte Wertsminderung des Grundstücks sind auseinanderzuhalten. Auch für letztere eine Entschädigung auszuschließen, läßt sich nicht rechtfertigen.

Es ist nicht ausgeschlossen, daß der Aufwand, den die Gemeinde für die Herstellung der Straßen und öffentlichen Plätze zu machen hat, eine Steigerung erfährt, wenn das Gesetz nach der angedeuteten Richtung geändert wird. Zuzugeben ist, daß der Aufwand, den die Gemeinden für Herstellung von Straßen und öffentlichen Plätzen zu machen haben, eine drückende Last ist. Daher wäre neben einer Änderung der Bestimmungen über die Entschädigung für Beschränkung und Entziehung des Eigen-

[1] Layer, Prinzipien, S. 443 ff.

tums auch eine Revision der Bestimmungen über die Beiträge der Anlieger zu den Kosten der Herstellung der Straßen und Plätze angezeigt. Die beiderlei Bestimmungen ergänzen sich gegenseitig. Es ist insbesondere zu vermeiden, daß der Eigentümer von Straßen- und Platzland, der durch die Beschränkung und Entziehung seines Eigentums wegen ungenügender Entschädigung verkürzt worden ist, auch noch als Steuerzahler einen Teil der Straßen- und Platzkosten aufzubringen hat[1]. Freilich kann auf der anderen Seite eine zu weitgehende Belastung des Bauplatzbesitzers dessen Existenz gefährden. Auch ist zuzugeben, daß die öffentlichen Verkehrsräume nicht ausschließlich den angrenzenden Grundstücksbesitzern, sondern auch der Gesamtheit zugute kommen. Auch in dieser Beziehung einen allen Teilen Rechnung tragenden Ausgleich zu finden, ist für den Gesetzgeber eine schwierige Aufgabe.

Der neue Entwurf der württembergischen Bauordnung, welcher zurzeit der Zweiten Kammer vorliegt, beläßt es in den vorstehend behandelten Fragen im wesentlichen beim bisherigen Recht. In den Motiven ist die Frage einer Änderung nach der hier angedeuteten Richtung gar nicht erörtert, abgesehen von der Frage einer Erweiterung der Anliegerleistungen. Freilich ist die heutige Zeit nicht geneigt, dem individualistischen Eigentumsbegriff Konzessionen zu machen, solange die nichtjuristischen Theoretiker des Städtebaus den Standpunkt vertreten, daß dem Eigentümer wegen solcher Beschränkungen keine Entschädigung ge-

---

[1] Vergl. hierzu Hopf im Preußischen Verwaltungs-Blatt, Bd. 28, S. 80 über die Anrechnung von Zinsen bei Festsetzung und Einziehung der Straßenbaukosten. Die Verpflichtung zu Straßenkostenbeiträgen kann unter dem Gesichtspunkt einer Steuer oder unter dem Gesichtspunkt einer gesetzlichen Baubedingung konstruiert werden. Ersterer Gesichtspunkt ist in Preußen, letzterer in Sachsen angewendet. Über die rechtliche Natur der Verpflichtung nach badischem Recht vergl. Wielandt, Die badische Gemeindegesetzgebung, Heidelberg 1893, S. 366; Zeitschrift für badische Verwaltung und Verwaltungsrechtspflege, XXV, S. 41.

bühre[1]. Im Gegenteil wird im Kampf um soziale Forderungen und in dem Bestreben, den Bodenwucher zu beschränken, nach immer weitergehenden Eigentumsbeschränkungen gerufen, wie die Eingabe des Deutschen Vereins für Wohnungsreform, „Neue Aufgaben in der Bauordnungs- und Ansiedlungsfrage", zeigt. Selbstverständlich ist auch Verfasser dieser Arbeit der Meinung, daß die Bedürfnisse der Allgemeinheit im Städtebau tunlichst zu berücksichtigen und daß soziale Einrichtungen in weiterem Umfang als bisher zu schaffen sind. Allein man mag über die Zweckmäßigkeit des individualistischen oder des sozialen Eigentumsbegriffes denken wie man will, so kommt man doch nicht über die Tatsache hinweg, daß das Bürgerliche Gesetzbuch eben den individualistischen Eigentumsbegriff beibehalten hat. Das Rechtsbewußtsein fordert daher möglichste Schonung der individuellen Rechtssphäre. Wenn diese Forderung beachtet wird, wird auch die Durchführung der gemeinnützigen Einrichtungen wesentlich erleichtert.

[1] Vergl. Ziffer 7 der Grundzüge für Stadterweiterungen, beschlossen auf der Versammlung des Verbandes deutscher Architekten- und Ingenieurvereine am 25. Dezember 1874, abgedruckt bei Stübben, Städtebau, in Handbuch der Hygiene, Bd. IV.

IV.

Aus den vorstehenden Erörterungen ergeben sich folgende Schlußfolgerungen:

1. Die Bedeutung des Ortsbauplans ist gegen früher eine andere geworden. Früher war die Bestimmung der Baulinie eine Aufgabe der Polizei, die den Zweck hatte, eine geordnete Bebauung des Gemeindegebietes und eine genügende Zugänglichkeit der Gebäude sicherzustellen. Jetzt ist der Ortsbauplan das Projekt eines Gemeindeunternehmens, zu dessen Ausführung die Gemeinde aus polizeilichen Gründen gesetzlich verpflichtet ist. Früher war die Zuständigkeit der Polizeibehörden begründet, jetzt gehört die Bauplanfeststellung zur Selbstverwaltung der Gemeinde.

2. Die Ortsbauplanfeststellung ist das erste Stadium des Enteignungsverfahrens. Die vom Gesetz an die Feststellung des Ortsbauplans geknüpften Baubeschränkungen des Straßen- und Platzlandes sind nicht polizeiliche Eigentumsbeschränkungen, sondern Wirkungen des Zwangsenteignungsverfahrens.

3. Die Frage der Zulässigkeit solcher Baubeschränkungen wie der Entschädigung für dieselben ist an sich nach den allgemeinen Grundsätzen der Zwangsenteignung zu beurteilen. Danach wären Beschränkungen des Eigentümers vor der Enteignung grundsätzlich ausgeschlossen. Soweit solche verfügt werden wollen, wäre für etwaigen Schaden Entschädigung zu leisten. Wertsverminderungen, die durch solche Beschränkungen herbeigeführt werden, hätten bei der Entschädigung für die Enteignung außer Betracht zu bleiben. Ein zeitlicher Zusammenhang zwischen Ortsbauplanfeststellung und Zwangsenteignung in dem Sinne, daß letztere innerhalb bestimmter Frist ersterer zu folgen hätte, wäre herzustellen.

4. Eine Unterscheidung des Straßenlandes und des Platzlandes hinsichtlich der Entschädigungsfrage, wie sie in dem Ent-

wurf der Neuen Allgemeinen Bauordnung vom 6. Oktober 1872 vorgesehen war, ist grundsätzlich ebensowenig zu rechtfertigen, wie die Unterscheidung zwischen bebautem und nicht bebautem Land, welche das Gesetz angenommen hat.

5. Der Gesetzgeber ist nicht gehindert, von den allgemeinen Zwangsenteignungsgrundsätzen abzuweichen, wenn erhebliche Gründe dies verlangen. Bei der Baubeschränkung des Straßen- und Platzlandes können als solche Gründe nur das wirtschaftliche Interesse der Gemeinde und das des ersatzpflichtigen Baugrundstückbesitzers in Betracht kommen. Das sind sehr wichtige Interessen, aber es ist zu erwägen, ob sie dem Interesse des Eigentümers des Straßen- und Platzlandes vorgehen müssen, und ob nicht, wenn auch die Gemeinde nicht mit weiterem Aufwand für Herstellung der Verkehrsräume belastet werden darf, der Aufwand in weiterem Umfang als bisher auf die interessierten Baugrundstücksbesitzer überwälzt werden muß.

6. Die Gesetzgebung anderer deutscher Bundesstaaten nimmt mehr Rücksicht auf den Eigentümer des Straßen- und Platzlandes als das bisherige württembergische Recht dies tut. Eine Entwicklung in dieser Richtung ist unverkennbar. Sie ist in der Wandlung des Baulinienbegriffs logisch begründet.

7. Eine Fortbildung des Gesetzes in der angedeuteten Richtung würde eine Beschleunigung und Erleichterung der Feststellung der Ortsbaupläne zur Folge haben, insofern der Widerstand der Eigentümer des Straßen- und Platzlandes abgeschwächt würde.

Druck der Kgl. Hofbuchdruckerei
Zu Gutenberg Carl Grüninger
(Klett & Hartmann) Stuttgart